

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

REGOLAMENTO URBANISTICO

Piano di recupero dei centri storici di Colognole e Patrignone

U.T.O.E. n. 4 - Colognole

Servizio Pianificazione Territorio e Infrastrutture
Arch. Monica Luperi (Responsabile)
Arch. Simona Coli

Consulenza esterna: Arch. Giovanni Giusti



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2011

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE N. 4 COLOGNOLE - PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il progetto di indagine e di recupero dei centri storici di Colognole e Patrignone si colloca nel quadro di una più ampia operazione di rivisitazione ed adeguamento della disciplina degli insediamenti storici consolidati a livello comunale, avviata dagli uffici competenti in aggiornamento ed approfondimento di quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

Tale operazione, di fatto opportuna a più di dieci anni dell'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, si presenta particolarmente necessaria ed urgente per i nuclei storici non interessati da atti di disciplina di dettaglio già predisposti ai sensi della L.R. 59/80, quali le piccole frazioni di Colognole e Patrignone. Per tali nuclei infatti, individuati come "Zona A - Nuclei storici consolidati", il Regolamento Urbanistico vigente si limita a consentire interventi fino alla ristrutturazione edilizia "D2" nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici esistenti, rimandando alla redazione di specifici strumenti urbanistici di dettaglio assimilabili a quelli approvati ex art. 5 dell'allora vigente L.R. 59/80.

Fatta eccezione per un numero limitato di edifici oggetto di schedatura individuale nell'Allegato IV delle NTA, la generalità del patrimonio edilizio di interesse storico presente all'interno delle "Zone A" delle due frazioni è quindi tuttora disciplinata dalla generica categoria della "ristrutturazione edilizia limitata alla riorganizzazione

funzionale per adeguamento igienico sanitario ed esclusi incrementi in altezza e profondità” (Art. 12 comma secondo delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico).

Questo quadro normativo appare inadeguato a risolvere la complessità delle problematiche legate sia alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie del patrimonio edilizio storico che alle esigenze di riqualificazione /adeguamento espresse dagli abitanti.

Tale insufficienza è testimoniata anche dalla scarsa qualità degli interventi attuati sul patrimonio edilizio esistente nell’ultimo decennio, che hanno spesso comportato un ulteriore impoverimento della qualità architettonica e tipologica degli organismi edilizi, pur essendo di fatto conformi alla disciplina urbanistica vigente.

La finalità del presente atto urbanistico è pertanto quella di definire gli idonei strumenti progettuali e normativi per il recupero e la valorizzazione del tessuto edilizio storico delle frazioni di Colognole e Patrignone, sia attraverso il superamento delle diverse forme di degrado presenti all’interno del tessuto, sia attraverso la conservazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali dello stesso.

Il progetto si configura come atto di governo del territorio in variante ed approfondimento del Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale comunale. Nella redazione delle indicazioni progettuali e normative sono state prese in considerazione le indicazioni contenute nelle Schede di Paesaggio del P.I.T. con valore di piano paesaggistico adottato nel 2009 dalla Regione Toscana.



Colognole - Estratto del Regolamento Urbanistico

Impostazione metodologica

Il lavoro è stato articolato in una parte conoscitiva, volta ad analizzare il processo storico evolutivo che ha determinato la formazione degli insediamenti, i caratteri storico tipologici connotanti gli organismi edilizi e i fenomeni di degrado in atto, ed in una parte propositiva-progettuale nella quale sono definiti gli strumenti normativi finalizzati ad una disciplina delle trasformazioni urbanistico edilizie coerente e funzionale agli obiettivi di recupero e riqualificazione sopra enunciati.

Sia l'analisi conoscitiva che la successiva elaborazione progettuale si fondano sulla lettura e la comprensione dei processi storico-evolutivi che hanno determinato la formazione e lo sviluppo degli insediamenti, in modo da riconoscere i caratteri di impianto, tipologici, costruttivi e formali da tutelare ed individuare le appropriate strategie di recupero.

Particolare attenzione è posta all'articolazione delle aree pubbliche e degli spazi non edificati, quali elementi fondamentali di relazione tra il costruito ed il contesto rurale e paesaggistico.

I risultati del lavoro di indagine e di progetto sono stati restituiti attraverso elaborati cartografici e normativi di carattere generali, schede di rilevamento dei singoli organismi edilizi e schede normative relative alle zone di recupero individuate, con allegati schemi grafici esemplificativi di supporto alla successiva redazione dei progetti da parte di soggetti pubblici o privati.

Il Quadro Conoscitivo

L'analisi conoscitiva è fondata, oltre che su indagini e rilevamenti diretti, sugli studi predisposti dall'Amministrazione comunale sia in fase di redazione degli strumenti urbanistici vigenti (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) sia in occasione della prima fase di elaborazione del progetto di recupero e valorizzazione dei nuclei storici (2005), di cui il presente lavoro costituisce aggiornamento ed integrazione.

Oltre all'analisi della documentazione disponibile, sono stati effettuati ripetuti sopralluoghi finalizzati al rilevamento diretto della consistenza, delle caratteristiche e dello stato di conservazione del tessuto urbano, inteso come complesso di relazioni tra organismi edilizi, spazi pertinenziali ed aree pubbliche, nonché tra questi ed il contesto

ambientale e paesaggistico interagente, a livello funzionale e percettivo, con il nucleo insediato.

Le risultanze di dette indagini sono state sintetizzate nei seguenti elaborati:

- Tav.1 - Individuazione del patrimonio edilizio (Scala 1:1.000), nella quale sono censiti gli edifici ricadenti nell'ambito individuato come "Zona A" dal R.U., distinguendo gli organismi edilizi principali dalle superfetazione e dai manufatti pertinenziali precari. Gli organismi edilizi principali, ricavati dalla areofotogrammetria regionale (CTR), sono stati articolati in unità edilizie individuate con specifica numerazione sulla base della sovrapposizione con la mappa catastale aggiornata, in modo da far corrispondere l'unità edilizia con l'effettiva unità catastale. La numerazione proposta va ad integrare e sostituire la numerazione già parzialmente inserita nell'Allegato IV delle NTA.
- Tav. 2 - Cronologia del tessuto urbano (Scala 1:1.000), nella quale sono censiti gli organismi edilizi già presenti al catasto leopoldino (1828) ed a quello di impianto (1925). La carta individua anche i percorsi già presenti nelle carte storiche, in modo da poter leggere l'evoluzione dell'impianto urbano.
- Tav. 3 - Stato di conservazione del tessuto (scala 1:1000), che individua il grado di conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi inedificati ad esso correlati funzionalmente o morfologicamente. La tavola individua inoltre la presenza di elementi di interesse paesaggistico e testimoniale (quali alberi di alto fusto, muri di recinzione di antica costruzione, lapidi e/o stemmi), nonché aree caratterizzate da particolari condizioni di degrado (prevalentemente collegate alla disordinata presenza di manufatti precari ed alla eccessiva frammentazione degli spazi pertinenziali). Il rilevamento è finalizzato a fornire indicazioni ed elementi utili per la disciplina del tessuto storico consolidato, promuovendone forme appropriate di recupero e valorizzazione.
- Allegato I - Schede di censimento del patrimonio edilizio, nel quale sono contenute n. 60 schede di rilevamento corrispondenti agli organismi edilizi principali individuati nella tav. 1, per ciascuno dei quali sono individuati i riferimenti urbanistici e catastali, la datazione, la destinazione d'uso, le caratteristiche tipologiche e formali, lo stato di conservazione e/o la presenza di fenomeni di degrado, la presenza di eventuali aree pertinenziali, eventuali prescrizioni per futuri interventi di tutela e di riqualificazione. Le schede vanno ad integrare e sostituire quelle già inserite nell'Allegato IV delle NTA.

La proposta progettuale

Le indicazioni emerse dalla lettura critico interpretativa dell'esistente hanno permesso di formulare una proposta progettuale per il recupero e la valorizzazione dei nuclei storici di Colognole e Patrignone, individuando specifiche ipotesi di intervento sia sotto forma di integrazione e approfondimento della disciplina urbanistica degli ambiti considerati, sia attraverso la definizione di schemi progettuali e/o tipologici con funzione di guida e supporto alla successiva redazione di progetti di recupero da parte di soggetti pubblici o privati.

In linea generale, gli strumenti proposti mirano a:

- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio storico, individuando gli elementi di valore architettonico, tipologico e testimoniale ancora esistenti e definendo un'adeguata disciplina per la loro conservazione e valorizzazione, nonché per la riqualificazione ed il ripristino degli elementi alterati da interventi recenti;
- tutelare e riqualificare il tessuto edificato inteso come complesso di relazioni tra spazi pubblici e privati, nonché tra organismi edilizi e spazi aperti pertinenziali, di cui si mira a salvaguardare l'originaria matrice rurale e/o connessa con la tipologia di impianto del tessuto, anche attraverso interventi mirati di demolizione e sostituzione di manufatti e arredi incongrui;
- individuare e disciplinare le funzioni e le attività compatibili con il tessuto edificato esistente, con particolare attenzione alla possibilità di consolidamento e potenziamento di attività e servizi di interesse collettivo;
- favorire interventi di recupero di complessi edilizi e/o di porzioni di tessuto urbano contraddistinte da particolari condizioni di degrado o dalla presenza di manufatti ed attività incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione del nucleo storico, anche mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica volte a ripristinare, attraverso la demolizione di volumi secondari o incongrui, organizzazioni spaziali coerenti con l'identità storica dei luoghi e con il contesto urbanistico ed ambientale.
- valorizzare e potenziare il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici, con particolare attenzione alle possibilità di creare luoghi di incontro e di aggregazione;

- valorizzare il sistema delle relazioni paesaggistiche tra insediamento e territorio rurale, sia attraverso la riqualificazione degli elementi di connessione ecologica (percorsi, corsi d'acqua, ambiti golenali, filari alberati, colture tradizionali, ecc.) che attraverso la tutela dei valori percettivi esistenti (visuali verso i rilievi collinari sui due lati del Serchio, rapporto con corsi d'acqua e canali, ecc.)

L'obiettivo finale è quello di consolidare e riqualificare l'identità e l'immagine urbana della frazione attraverso la salvaguardia dei valori storico-architettonico e paesaggistici presenti ed il contestuale soddisfacimento delle esigenze espresse dalla popolazione residente in termini di adeguamento degli spazi abitativi, qualità degli spazi pubblici e dei servizi.

Le indicazioni progettuali e normative sono state sintetizzate nei seguenti elaborati:

- Tav. 4 - Disciplina degli interventi, che individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse per ogni edificio o manufatto esistente, in coerenza con i valori tipologici individuati. La Tavola individua inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005. L'articolazione delle categorie di intervento va dalla "conservazione" (per gli organismi edilizi in cui sia ancora significativa la leggibilità dell'impianto tipologico originario) alla "sostituzione edilizia" (per gli edifici di recente costruzione, anche se interni al nucleo storico), graduando le categorie intermedie in funzione dell'effettivo riconoscibilità dei caratteri tipologici, architettonici e formali originari e della eventuale reversibilità degli interventi alterativi apportati;
- Tav. 5 - Progetto di riqualificazione, dove sono visualizzate le relazioni da valorizzare tra il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici o di interesse pubblico, gli elementi di connessione ambientale e paesaggistica (quali argini, formazioni arboree, spazi rurali integrativi del tessuto edificato), l'impianto storico dell'insediamento. L'elaborato assume un ruolo di indicazione e riferimento per l'attivazione di interventi di riqualificazione pubblici e/o privati, evidenziando gli elementi di valore da tutelare;
- Norme Tecniche di attuazione, che contengono la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi ammissibili per le singole parti dell'edificato in coerenza con le indicazioni degli elaborati grafici di progetto, oltre che indirizzi generali in

merito alla manutenzione del patrimonio edilizio esistente (tecniche costruttive, materiali, finiture ed arredi);

- Allegato II - Schede norma delle Zone di Recupero, che stabilisce per i singoli comparti di recupero individuati nella tav. 4 i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, la scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per l'attuazione degli interventi di riqualificazione in accordo con i processi di formazione storica dell'edificato, anche attraverso schemi grafici e progettuali esemplificativi. Sono inoltre previste misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.).

I risultati ottenuti da questa fase d'indagine e di progetto intendono costituire una prima risposta operativa alle esigenze di evoluzione degli insediamenti garantendo altresì la salvaguardia delle risorse essenziali del territorio, le risorse naturali, le città e i sistemi degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura come sancito dalla Legge Regione Toscana n. 1/2005.

Questo approccio metodologico e operativo, verificato per i nuclei storici di Patrignone e di Colognole, potrà essere esteso agli altri centri storici del Comune al fine di restituire vivibilità, riconoscibilità degli spazi di aggregazione, e delle identità culturali, le opportunità economiche e i servizi secondo l'indirizzo programmatico del Piano Strutturale.

1° caso di studio - Colognole

L'insediamento di Colognole è ubicato nell'ansa pianeggiante che il Serchio forma a valle di Ripafratta, tra le ultime propaggini settentrionali dei Monti Pisani ed i rilievi collinari ubicati sulla sponda opposta del fiume, sopra Filettole.

La frazione, che conta circa 170 abitanti, ha le caratteristiche di un piccolo borgo rurale le cui origini sono evidentemente collegate alle attività di coltivazione del lembo di pianura stretto tra il Serchio e la fascia pedecollinare, che l'ubicazione protetta e la

natura alluvionale dei suoli hanno indubbiamente reso molto produttivo dal punto di vista agricolo.

La matrice rurale dell'insediamento è ben leggibile nella conformazione dell'impianto urbano, formatosi a partire da alcuni complessi a corte, già rilevati al catasto ottocentesco del 1825, disposti lungo i percorsi principali.

Fulcro dell'insediamento è la chiesa con annesse strutture parrocchiali, ubicata al crocevia dei principali percorsi.

La tipologia maggiormente ricorrente è quella dell'edilizia rurale di base, prevalentemente corrispondente ad edifici a corte oggetto nel tempo di processi di serializzazione e frazionamento, sia per quanto riguarda gli organismi edilizi che le aree pertinenziali. Sono presenti inoltre alcuni tipi edilizi, probabilmente risalenti ai primi decenni del novecento, con caratteristiche di villino residenziale.

I processi di riorganizzazione e trasformazione edilizia verificatisi negli ultimi decenni non hanno mutato significativamente l'impianto urbanistico dell'insediamento, anche se hanno generato progressivi fenomeni di addensamento ed intasamento del tessuto, con consistenti alterazioni dei caratteri tipologici ed architettonici degli organismi edilizi originariamente rurali.

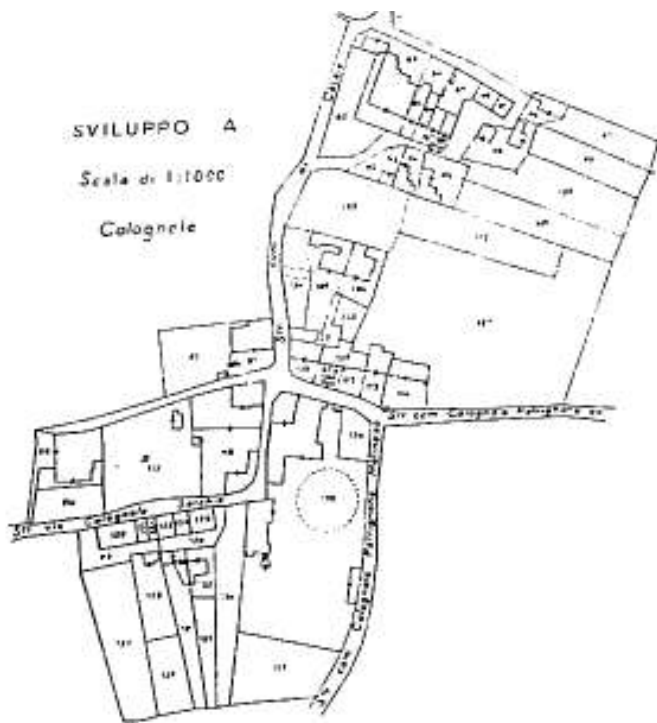
Tali alterazioni sono in larga parte dovute al progressivo affermarsi di usi più spiccatamente residenziali ed al corrispondente affievolirsi del rapporto tra organismo edilizio e spazio rurale circostante.

La lettura del tessuto edilizio ha evidenziato che proprio gli edifici non abitati, anche se talvolta in grave stato di abbandono, mantengono ancora planimetricamente e altimetricamente i caratteri originari. Per contro gli interventi di ristrutturazione edilizia degli ultimi decenni sono sempre coincisi, in modo più o meno grave, con la perdita delle suddette caratteristiche.

L'apertura di nuove bucaure, la sostituzione degli infissi originari, il largo utilizzo di materiali a base cementizia, solo per citare alcuni interventi, hanno comportato pesanti manomissioni al patrimonio edilizio e all'impatto che esso ha sul paesaggio.



Catasto Leopoldino (1819-1825)



Catasto d'Impianto (1924-1928)

Un altro elemento di criticità è costituito dalla scarsità di spazi pubblici e di servizi (anche parcheggi) che ha indubbiamente indebolito il senso di identità della frazione e favorito una utilizzazione spontanea e disordinata degli spazi aperti.

Sotto questo punto di vista la posizione di nodalità del complesso parrocchiale e degli spazi attigui sembra proporsi come elemento di riferimento per il potenziamento e per la valorizzazione degli spazi e delle funzioni di interesse collettivo.

Sotto l'aspetto paesaggistico, sono da sottolineare i significativi valori ambientali e visuali collegati allo stretto rapporto con il canale Ozzeri, sui cui argini il borgo praticamente si affaccia, e con i rilievi circostanti (monti di Ripafratta e di Filettole), peraltro caratterizzati da emergenze storico architettoniche di notevole interesse, quali le fortificazioni medievali sopra Ripafratta e Pugnano, nonché dai segni delle recenti attività antropiche (cave di Filettole).

Questi segni paesaggistici assumono un significativo ruolo di cornice visiva dell'insediamento, che percettivamente delimita lo spazio rurale circostante, a sua volta fortemente compenetrato al tessuto edificato.

Nella proposta progettuale è stata posta attenzione a valorizzare tale sistema di relazioni paesaggistiche, sia attraverso la riqualificazione degli elementi di connessione ecologica (percorsi, corsi d'acqua, ambiti golenali, filari alberati, colture tradizionali, ecc.) che attraverso la tutela dei valori percettivi esistenti (visuali verso i rilievi circostanti ed il territorio aperto, percorsi di connessione con corsi d'acqua e canali, ecc.).

Il progetto di recupero e valorizzazione dell'insediamento, come dettagliatamente descritto nel paragrafo precedente, ha proceduto all'individuazione dello stato di conservazione del tessuto esistente, rilevando i fenomeni di degrado in atto e definendo misure e disposizioni normative atte a favorire forme appropriate di recupero e valorizzazione.

Per la Zona di Recupero già individuata dal vigente R.U. in corrispondenza dell'antica corte rurale posta al limite nord dell'insediamento, sono state definite linee ed indicazioni progettuali orientati alla riqualificazione ed al recupero degli spazi aperti, con creazione anche di superfici a comune e di uso collettivo in grado di incrementare la dotazione complessiva di standard e servizi della frazione. Le ipotesi di intervento sono state sviluppate anche attraverso la consultazione dei residenti, in modo da individuarne

le specifiche esigenze abitative e agevolare la successiva attuazione delle previsioni urbanistiche.

Per quanto riguarda le rete degli spazi e dei percorsi pubblici, si propone di valorizzare e potenziare la polarità rappresentata dal complesso parrocchiale esistente, affiancandogli nuovi servizi e spazi attrezzati, anche con funzione di “porta di ingresso” del nucleo abitato. Altrettanto importante, al fine del rafforzamento dell’immagine urbana e dell’identità dell’insediamento, sarà promuovere con specifiche regole la riqualificazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico esistenti, anche attraverso il rinnovo dei materiali e l’attenta progettazione degli elementi di arredo/finitura sia pubblici che privati (recinzioni, illuminazione, sistemazioni a verde, ecc.).